



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### ARCOS DE JALÓN

##### APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA MUNICIPAL NÚM. 14

Transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2016, sobre aprobación provisional de la Ordenanza municipal núm. 14, reguladora de los actos de uso del suelo sometidos al régimen de declaración responsable, y no habiéndose presentado, dentro del mismo, reclamación alguna, dicho acuerdo se eleva a definitivo, según lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, y ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se considere conveniente.

Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 del ya citado texto legal, se procede a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza.

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS ACTOS DE USO DEL SUELO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y finalidad.

Artículo 2.- Definiciones.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

Artículo 4.- Exclusiones.

##### CAPÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO DE ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 5.- Presentación, contenido y efectos de la declaración responsable.

Artículo 6.- Modificación de los actos legitimados por declaración responsable.

Artículo 7.- Plazos de ejecución de los actos de uso del suelo legitimados por una declaración responsable.

##### CAPÍTULO III: PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 8.- Fase de comprobación.

Artículo 9.- Fase de inspección.

##### DISPOSICIÓN ADICIONAL

##### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

##### DISPOSICIÓN FINAL

##### ANEXO I

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aprobación de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, ha supuesto una modificación importante de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta modificación ha afectado especialmente al régimen de la licencia urbanística, instrumento ordinario de intervención en el uso del suelo, que a partir de esta reforma y en sintonía con la evolución general de las técnicas de control administrativo en el contexto europeo, se



reserva para los actos de uso del suelo más relevantes, regulándose para los demás el régimen de declaración responsable.

La presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución Española y su normativa básica de desarrollo, tiene por objeto la regulación de la ejecución de obras y otros actos de uso del suelo, sometidos a declaración responsable.

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### *Artículo 1.- Objeto y finalidad.*

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación del régimen jurídico aplicable a los procedimientos de control municipal del uso del suelo para los actos sujetos a declaración responsable, incluidos en el artículo 105 bis) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, incorporados tras la modificación operada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

### *Artículo 2.- Definiciones.*

**Declaración responsable:** Se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior estarán recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable.

**Licencia:** Acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo de la actividad de los ciudadanos, autorizando a estos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios.

**Actos de uso del suelo:** Ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros que afectan al suelo, al vuelo o al subsuelo.

### *Artículo 3.- Ámbito de aplicación.*

La presente ordenanza se aplicará a los siguientes actos de uso del suelo:

a) Modificación, reforma o rehabilitación parcial de una construcción o instalación, siempre y cuando sea obra menor.

b) Cambio de uso de una construcción o instalación.

c) Cerramientos o vallados.

d) Instalación de vallas o carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.

g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

h) Obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

BOPSO-18-15022017



i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

*Artículo 4.- Exclusiones.*

Están exentos de este régimen:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

*Artículo 5.- Presentación, contenido y efectos de la declaración responsable.*

La ejecución de los actos citados en el artículo 3 de esta Ordenanza, quedará sujeta a la presentación por el promotor de una declaración responsable, en la que, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y según el modelo que figura como Anexo I, manifiestan por escrito y bajo su responsabilidad que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ello, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La declaración responsable se presentará por el promotor, en el registro del Ayuntamiento o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La declaración responsable deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma sucinta las características del acto y presupuesto.

b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

La persona que realice la comunicación se obliga expresamente a conservar la documentación justificativa de los elementos y requisitos declarados y ponerla a disposición del Ayuntamiento si es requerida para efectuar las actuaciones de comprobación y/o inspección.

La presentación de la declaración responsable habilitará, desde ese momento, al declarante para la ejecución del acto de uso de suelo declarado en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de las facultades de comprobación e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas en relación con los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, determinará la imposibilidad del ejercicio del derecho afectado desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.



Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

*Artículo 6.- Modificación de los actos legitimados por declaración responsable.*

Las modificaciones de los actos legitimados por una declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

*Artículo 7.- Plazos de ejecución de los actos de uso del suelo legitimados por una declaración responsable.*

Los actos legitimados por una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y supuestos de interrupción de plazos. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO III

### PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

*Artículo 8.- Fase de comprobación.*

En la fase de comprobación se llevará a cabo:

1. La comprobación de que el uso del suelo declarado se encuentre entre los usos enumerados en el artículo 3 de esta Ordenanza, sujetos por tanto a declaración responsable, dictando en caso contrario, previa audiencia al interesado, resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable y requiriendo al interesado a fin de que solicite la licencia correspondiente.

2. El examen documental, tanto del contenido del documento de la propia declaración responsable como de la documentación aportada.

Si del examen formal de la documentación aportada resulta que está incompleta o mal cumplimentada se requerirá al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, advirtiéndole que de no hacerlo se podrá dictar resolución decretando la ineficacia de la declaración responsable. En la misma resolución se dispondrá la prohibición de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes.

*Artículo 9.- Fase de inspección.*

Una vez finalizada la actividad de comprobación, el Ayuntamiento podrá efectuar la fase de inspección, que se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la verificación in situ de los actos de uso del suelo que han sido objeto de declaración responsable con el fin de verificar la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

Cuando de la inspección resulte que se están llevando a cabo actos de uso del suelo que deberían haber sido objeto de declaración responsable sin que la misma se hayan presentado o cuya ejecución no se ajusta a lo declarado, se adoptarán las medidas de protección y restauración de la legalidad y se impondrán las sanciones que correspondan, de acuerdo con el procedimiento regulado en los artículos 113 a 122 bis) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo



de Castilla y León y artículos 335 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Se establece el correspondiente modelo normalizado de declaración responsable (Anexo I), y se faculta a la Alcaldía para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados de documentos requiera el desarrollo de esta Ordenanza.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez haya sido publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Soria* el texto íntegro de la misma así como del acuerdo de aprobación y hubiere transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

## ANEXO I

### DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS Y USOS

Título IV, Sección 2ª de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León

#### *SOLICITANTE:*

Nombre y apellidos o razón social .....

DNI/NIF .....

Domicilio .....

Localidad ..... Provincia .....

Teléfono ..... Correo electrónico .....

#### *REPRESENTANTE:*

Nombre y apellidos o razón social

DNI/NIF .....

Domicilio .....

Localidad ..... Provincia .....

Teléfono ..... Correo electrónico .....

#### *EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS O USOS:*

Vía ..... nº ..... planta ..... puerta .....

Referencia catastral .....

#### *TIPO DE ACTUACIÓN DECLARADA:*

Modificación, reforma o rehabilitación parcial de una construcción o instalación.

Cambio de uso de una construcción o instalación.

Cerramientos o vallados.

Instalación de vallas o carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.

BOPSO-18-15022017



Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

Obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

Declaración complementaria de otra declaración responsable presentada en fecha:

Descripción de la obra: .....

Presupuesto: .....

Si además de la obra va a comenzar el ejercicio de una actividad, señale el régimen de la autorización: .....

Licencia ambiental ..... Comunicación ambiental .....

Si el régimen es el de comunicación ambiental, esta comunicación se realizará una vez finalizadas las obras.....

Si el régimen es de la licencia ambiental, solicitará ésta en primer lugar y posteriormente realizará la presente declaración responsable. ....

**GENERACIÓN DE RESIDUOS:**

Las obras son susceptibles de generar residuos: SI NO

La gestión se realizará:

Por el Ayuntamiento, kg. ....

Por gestor autorizado (asumiendo el compromiso de presentar en este Ayuntamiento el correspondiente certificado de gestión de residuos en el plazo de dos meses).

**OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA:**

Con andamios, materiales u otros: SI NO

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Proyecto firmado por técnico competente o, en su caso, memoria de los trabajos a realizar acompañada de presupuesto.

Hoja de dirección facultativa, en su caso.

Copia de autorizaciones que fueran necesarias de otras administraciones.

**DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:**

Que los actos/obras a que se refiere la presente declaración cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que poseo la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que me comprometo a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.

Haber leído y aceptado las condiciones que figura en el Anexo de la presente declaración.

**CONDICIONES:**

1.- La inexactitud, falsedad y omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho.

BOPSO-18-15022017



2.- La resolución de la administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las norma sectoriales.

3.- La presente declaración no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo produce efectos entre el Ayuntamiento y el promotor. No podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir el promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

4.- En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

5.- Las obras deberán realizarse en el plazo establecido en la normativa urbanística desde la fecha de la declaración.

6.- La presentación de la declaración producirá los siguientes efectos:

- El declarante queda legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y el planeamiento urbanístico.

- El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

7.- En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

8.- Quedará prohibido colocar en vía pública cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

9.- El titular deberá tener a disposición de los servicios municipales la declaración responsable diligenciada, facilitando el acceso a la obra o local al personal de dichos servicios, para las inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

10.- En los supuestos de transmisión de la titularidad, el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación.

11.- Las obras realizadas deberán contar con las correspondientes autorizaciones, licencias o permisos municipales o de cualquier otra administración pública, organismo, empresa suministradora o instaladora, exigidos conforme a la normativa sectorial. En los vallados de fincas se contará con la preceptiva autorización de Carreteras, ADIF, Confederación Hidrográfica, Comunidad de Regantes, etc. Se deberán respetar las servidumbres existentes.

12.- No se menoscabarán las condiciones preexistentes de “seguridad estructural”, “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico, estanqueidad, habitabilidad y ventilación”. Se dará cumplimiento al reglamento electrónico de Baja tensión.

13.- Deberá cumplir la legislación vigente sobre: residuos tóxicos y peligrosos, seguridad y salud, ruido, prevención de riesgos laborales y código técnico de la edificación.

BOPSO-18-15022017



14.- La realización de obras o colocación de aparatos e instalaciones en elementos comunes (tejados, zaguán, fachada, patio interior, escalera, bajante ...) deberá contar con la autorización preceptiva de la comunidad de propietarios, conforme a las normas de propiedad horizontal.

15.- La colocación de andamios contará con los preceptivos seguros de responsabilidad por daños y de responsabilidad civil en vigor, y los elementos auxiliares, maquinaria o equipos con las exigencias de seguridad y de homologación y certificaciones exigidas.

16.- Las antenas, elementos y aparatos de instalaciones de telecomunicaciones que sea preciso colocar se instalarán conforme a lo dispuesto en la legislación vigente aplicable.

17.- Conforme a la Ley del Catastro Inmobiliario si las obras que va a realizar modifican la situación inicial (ampliación, reforma, demolición, segregación, modificación de uso, etc.) deberá declararlo mediante el impreso 902-N que puede presentarse en este Ayuntamiento, Si usted no lo comunica este Ayuntamiento tiene competencias para poner en conocimiento de la Gerencia Territorial de Catastro dichas modificaciones.

Lugar, fecha y firma del solicitante o representante.

SR. ALCALDE DE ARCOS DE JALÓN

Arcos de Jalón, 8 de febrero de 2017.- El Alcalde, Jesús-Ángel Peregrina Molina. 342

BOPSO-18-15022017